RESEARCH HIGHLIGHT

December 2005

Socio-economic Series 05-025

INDIVIDUAL LANDLORD SURVEY

A substantial proportion of the total stock of Canadian rental housing is owned by individuals rather than by corporations. CMHC commissioned Arcturus Solutions to conduct a survey during the spring of 2005, in order to better understand the characteristics, attitudes and opinions of these "individual landlords."

The objective of the study were to:

- Collect basic demographic and other attribute data that characterize individual rental investors.
- Collect information about the current rental income and expenditure structure for individual rental investors.
- Collect information about individual rental invertors' investment and retirement plans in the short and long term.
- Understand current needs and concerns of individual rental investors.

This document describes the method, results and conclusions of this study.

METHOD

For purposes of this study, an individual rental investor was defined as a Canadian resident, 18 years old or older, who owns self-contained (i.e., containing a kitchen and bathroom) residential properties in Canada for the purpose of generating rental income, and who accrued such income during 2004. Because the incidence of these individuals in the general population proved to be very low, respondent recruitment was accomplished through lists compiled from newspaper and online rental advertisements appropriate to each city. Interviews were conducted in English or French in accordance with the respondent's preference.

Between March 21 and May 4, 2005 a total of 410 residential rental investors were interviewed by telephone: 138 in Toronto, 127 in Montréal, 61 in Calgary, 48 in Halifax and 36 in Vancouver.

Organization of the report

In addition to providing a description of the methods used to conduct the study, this report groups primary observations into four sections. The first section describes the demographic attributes of the individual residential rental investors interviewed. The second section provides data descriptive of the residential rental units themselves, including the type of structures that contain them, the vacancy rates and the ownership structure at the time of the interview. The final two sections address, respectively, the long-term plans of respondents related to their rental business, and their perceptions of the benefits and challenges associated with being an individual residential rental investor. Each of these final sections investigate relationships between these attitudinal variables and investor demographics such as city of residence, ownership structure, age and total number of residential units owned.

PRIMARY OBSERVATIONS

Demographics and other attributes of individual rental investors

- The investors represented here span a broad range of age groups. Although one-quarter (25.7 per cent) are approaching the traditional age of retirement (55 years of age or older), nearly one-third (29.2 per cent) are 40 years or younger.

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

- Half of the respondents reported an annual household income of $80,000 or more, compared to the Canadian median of $46,752.
- Respondents are employed in a variety of different professions. Only 66 of them (16 per cent) are self-employed individuals whose primary source of income is derived from their rental units. The average number of years that respondents have been involved in the residential rental business is 13.01 (ranging from 1 to 50 years: median 10 years).

Property characteristics, rental income and expenditure structure

Half of respondents own five or fewer residential rental units, and over a third own three or fewer. The mean number of units owned is 21.5. Collectively, the individual rental investors represented in this study own over 8,000 self-contained residential rental units.

- One-quarter of all respondents declined to reply to the question regarding total rental revenue generated in 2004. Of those who did respond, 29 per cent generated $70,000 or more while more than one-third (37.9 per cent) generated less than $20,000.
- Over three quarters (78.4 per cent) of the units owned by these residential rental investors are in buildings with four units or more. Thirty-five percent (34.6 per cent) of respondents reported that at least one of their rental units is part of their home.
- The structure under which respondents own their rental units is evenly distributed between sole ownership (51.5 per cent) and co-ownership/partnership (48.5 per cent) arrangements. Nearly one-fifth of respondents (19.8 per cent) have incorporated their residential rental business.
- The vacancy rate reported by the individual rental investors in this study were higher than the CMHC estimates for all ownership types, as might be expected for respondents recruited largely from rental advertisements.

Retirement and investment plans

- Retirement does not seem to be top of mind for one-third of respondents, who either could not name a circumstance or said there was not a circumstance that would cause them to consider quitting the residential rental business.
- When probed on specific potential circumstances, 70 per cent agree that poor personal health would cause them to consider retirement, and more than half would consider retiring if made a "good offer" for their rental property.
- Investors who own relatively more units appear less influenced to consider retirement by prospective changes in personal circumstances than are those who own a smaller number of units. Respondent age does not seem to influence which circumstance would be an incentive to retire.
- A considerable percentage of respondents plan to increase the number of units they own within the next 10 years.
- Investors who own relatively more units are more likely than others to plan on buying additional units, and younger investors are more likely than older ones to do so. Indeed, investors 55 years or older are the most likely to plan to decrease the number of units they own, and to do so within the next five years.
- The vast majority of respondents (91.6 per cent) currently manage their rental properties themselves and very few plan to hire a property manager in the foreseeable future.

Current needs and concerns

- Investors are more emphatic about the benefits of investing than about the possible challenges to the business examined here.
- The provision of a stable investment was the benefit that received the strongest endorsement, followed by assistance in paying off a mortgage.
- Residents of Montréal agree less strongly than respondents in other cities that "help in paying off the mortgage" is a benefit of residential rental investments. Self-employed investors whose primary source of income is from rental units agree more strongly that "flexible work hours" is a benefit than do other respondents.
- Among potential challenges, the issue of tenant quality attracted the highest agreement scores, whereas the possible lack of liquidity of rental unit investments attracted the lowest agreement scores.
- Older investors are more likely than younger ones to perceive both liquidity and property safety as challenges. As the number of units owned increases, so does the agreement that rent collections and property safety are challenges.

CONCLUSIONS

- Results of this study suggest that the business of individual residential rental investment is stable and in good health. The investors represented here span a broad range of age

groups, and although one-quarter are approaching the traditional age of retirement (25.7 per cent 55 years of age or older), nearly one-third (29.2 per cent) are 40 years or younger.

- Another indication of the robustness of the individual rental unit investment business is that more than half the respondents plan to increase the number of units they own within the foreseeable future, whereas less than one-third plan to decrease their overall number. Not surprisingly, an intent to decrease the number of units is associated with the approach of the traditional age of retirement.
- In general, these investors appear to be resourceful individuals whose overall household income exceeds the Canadian median. Further, retirement from the business is not top-of-mind for most individual investors interviewed, although most are pragmatic enough to agree that problems with health (70.4 per cent) or an attractive buyout offer (57 per cent) might cause them to consider retirement.
- The individual investors represented in this study collectively own 8,224 self-contained residential units. Most of these individuals own a small number of units: a third own three or fewer, and one-half own fewer than five.
- By far the most prevalent model of rental unit management is self-management by the individual owner, and very few anticipate changing to management through a third-party property manager. Indeed, most respondents expect to maintain the status quo relative to a number of potential activities assessed in this study.
- The individual residential rental investors who participated in this study are more affirming of the benefits of this business than they are about the challenges: agreement scores for benefits are more positively skewed than are agreement scores for challenges. Among benefits, the secure and long-term nature of residential rental unit investment stands out, followed by help in mortgage payment. The issue of tenant quality was the challenge to residential rental investment that received the highest level of agreement from respondents. Older investors are more likely than younger ones to perceive the lack of liquidity of their rental unit investment as a challenge.
- In relative terms, the small individual landlords suffer much higher vacancy rates than do the large residential rental unit investors. Residential rental unit investors who own one or two units experience a 17.4 per cent vacancy rate (23.1 per cent and 13.7 per cent, respectively) compared to the 4.4 per cent experienced by investors owning three or more units.

CMHC Project Manager: Kamal Gupta

Consultant: Arcturus Solutions

Housing Research at CMHC

Under Part IX of the *National Housing Act*, the Government of Canada provides funds to CMHC to conduct research into the social, economic and technical aspects of housing and related fields, and to undertake the publishing and distribution of the results of this research.

This fact sheet is one of a series intended to inform you of the nature and scope of CMHC's research.

To find more *Research Highlights* plus a wide variety of information products, visit our website at

www.cmhc.ca

or contact:

Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

Phone: 1 800 668-2642
Fax: 1 800 245-9274

©2005, Canada Mortgage and Housing Corporation
Printed in Canada
Produced by CMHC 08-11-05

OUR WEB SITE ADDRESS: www.cmhc.ca

Although this information product reflects housing experts' current knowledge, it is provided for general information purposes only. Any reliance or action taken based on the information, materials and techniques described are the responsibility of the user. Readers are advised to consult appropriate professional resources to determine what is safe and suitable in their particular case. Canada Mortgage and Housing Corporation assumes no responsibility for any consequence arising from use of the information, materials and techniques described.

64938

LE POINT EN RECHERCHE

Décembre 2005

Série socio-économique 05-025

ENQUÊTE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS INDIVIDUELS

Au Canada, la proportion du stock de logements locatifs détenue par les particuliers est plus importante que celle des entreprises. Afin de mieux comprendre les caractéristiques, les attitudes et les opinions de ces « propriétaires-bailleurs individuels », la SCHL a chargé Les Solutions Arcturus de réaliser une enquête au printemps 2005 dont les objectifs étaient les suivants :

- recueillir des données démographiques fondamentales ainsi que d'autres données d'attributs caractérisant les investisseurs individuels du secteur locatif;
- recueillir de l'information courante sur les revenus de location et la structure de dépense des investisseurs individuels du secteur du logement locatif;
- recueillir de l'information sur les plans à court et à long terme des investisseurs individuels du secteur du logement locatif en matière de placements et de retraite;
- comprendre les besoins et les préoccupations actuels des investisseurs individuels du secteur du logement locatif.

Le présent document décrit la méthode, les résultats ainsi que les conclusions de cette enquête.

MÉTHODE

Aux fins de la présente enquête, un investisseur individuel du secteur du logement locatif est un résident canadien, âgé de 18 ans ou plus, qui possède une propriété résidentielle autonome (c.-à-d. une propriété dotée d'une cuisine et d'une salle de bain) située au Canada, destinée à la location, et qui a produit des revenus en 2004. Compte tenu de l'incidence très faible de ce type de personne dans l'ensemble de la population, on a trouvé les répondants en compilant des listes d'annonces de logements à louer publiées dans les journaux et dans Internet pour chaque ville ciblée. Les entrevues ont été menées en français ou en anglais, selon la préférence du répondant.

Au total, entre le 21 mars et le 4 mai 2005, on a interviewé par téléphone 410 investisseurs individuels du secteur du logement locatif : 138 à Toronto, 127 à Montréal, 61 à Calgary, 48 à Halifax et 36 à Vancouver.

Organisation du présent rapport

En plus de fournir une description des méthodes employées pour réaliser cette enquête, le rapport regroupe les principales observations en quatre sections. La première décrit les attributs démographiques des investisseurs individuels du secteur résidentiel locatif qui ont été interviewés. La deuxième section contient des données descriptives sur les logements locatifs, notamment le type de structure dont ils font partie, les taux d'inoccupation ainsi que la structure de propriété au moment de l'enquête. Les deux dernières sections abordent respectivement les plans à long terme des répondants quant à leurs activités dans le secteur du logement locatif de même que leurs perceptions sur les avantages et les difficultés associés à leur statut d'investisseur individuel du secteur résidentiel locatif. Chacune des deux dernières sections traite des rapports entre ces variables d'attitude et les caractéristiques démographiques des investisseurs comme la ville de résidence, la structure de propriété, l'âge ainsi que le nombre total de logements possédés.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

PRINCIPALES OBSERVATIONS

Données démographiques et autres attributs concernant les investisseurs individuels du secteur du logement locatif

- Les investisseurs représentés dans l'enquête appartiennent à des groupes d'âge étendus. Bien que le quart d'entre eux aient presque atteint l'âge traditionnel pour la retraite (25,7 % sont âgés de 55 ans ou plus), près du tiers (29,2 %) ont 40 ans ou moins.
- La moitié des répondants ont rapporté que leur revenu familial médian atteignait 80 000 $ par an ou plus; par comparaison, la médiane canadienne est de 46 752 $.
- Les répondants appartiennent à différentes professions. Seulement 66 d'entre eux (16 %) sont des investisseurs à leur propre compte dont la principale source de revenu provient de leurs logements locatifs. En moyenne, les répondants investissent dans le secteur des logements locatifs depuis 13,01 ans (échelle de 1 à 50 ans; médiane de 10 ans).

Caractéristiques des propriétés, revenu locatif et structure de dépense

La moitié des répondants possèdent 5 logements locatifs ou moins, et plus du tiers possèdent 3 logements ou moins. Le nombre moyen de logements possédés est de 21,5. Collectivement, les investisseurs individuels du secteur représentés dans l'enquête possèdent plus de 8 000 logements locatifs autonomes.

- Le quart des répondants ont refusé de répondre à la question concernant le revenu locatif total généré en 2004. Parmi ceux qui ont répondu à cette question, 29 % ont gagné 70 000 $ ou plus, et plus du tiers (37,9 %) ont gagné moins de 20 000 $.
- Plus des trois quarts (78,4 %) des logements possédés par ces investisseurs du secteur du logement locatif se situent dans des bâtiments de quatre unités ou plus. Près de trente-cinq pour cent (34,6 %) des répondants ont déclaré qu'au moins un de leurs logements locatifs faisait partie de leur maison.
- La structure de propriété des logements locatifs des répondants est répartie également entre la propriété unique (51,5 %) et la copropriété (48,5 %). Près du cinquième des répondants (19,8 %) ont constitué leur compagnie locative résidentielle en personne morale.
- Dans la présente enquête, le taux d'inoccupation rapporté par les investisseurs individuels du secteur du logement locatif dépassait les estimations de la SCHL pour tous les types de propriété, ce qui semble normal étant donné qu'il s'agit de répondants trouvés surtout dans les annonces de logements à louer.

Plans relatifs à la retraite et aux placements

- La retraite semble exclue des priorités du tiers des répondants qui ne connaissaient ni n'envisageaient aucune circonstance susceptible de les amener à quitter le secteur du logement locatif.
- Interrogés sur des circonstances potentielles spécifiques, 70 % des répondants ont répondu qu'une dégradation de leur santé pourrait les inciter à prendre leur retraite, et plus de la moitié envisageraient de prendre leur retraite si on leur présentait une « offre d'achat intéressante » concernant leur propriété.
- Les investisseurs qui possèdent un nombre relativement élevé de logements semblent moins susceptibles que les personnes qui possèdent un petit nombre de logements d'envisager la retraite à cause de changements éventuels dans leur situation personnelle. L'âge des répondants ne semble pas influer sur la circonstance qui les inciterait à prendre leur retraite.
- Un pourcentage élevé de répondants prévoient accroître le nombre de logements qu'ils possèdent au cours des dix prochaines années.
- Les investisseurs qui possèdent un nombre relativement élevé de logements sont plus susceptibles de planifier d'autres acquisitions, tout comme les jeunes investisseurs sont plus susceptibles que les investisseurs âgés de vouloir étendre leur portefeuille de logements locatifs. En effet, les investisseurs âgés de 55 ans ou plus sont les plus susceptibles de diminuer le nombre de logements qu'ils possèdent, opération qu'ils prévoient réaliser au cours des cinq prochaines années.
- Actuellement, la grande majorité des répondants (91,6 %) gèrent leurs logements locatifs eux-mêmes et très peu prévoient engager un gestionnaire immobilier dans un avenir prévisible.

Besoins et préoccupations actuels

- Les investisseurs insistent plus sur les avantages de leur investissement que sur les difficultés possibles rencontrées dans leur secteur.
- L'avantage mentionné le plus souvent a été celui du revenu stable généré, suivi de l'aide au paiement du prêt hypothécaire.
- Les résidents de Montréal sont moins convaincus que les répondants des autres villes que « l'aide au paiement du prêt hypothécaire » fait partie des avantages reliés aux investissements dans le secteur du logement locatif. Les investisseurs à leur propre compte, dont la principale source de revenu provient des logements locatifs, pensent davantage que les autres répondants que « l'horaire de travail flexible » fait partie des avantages.
- Au niveau des difficultés potentielles, l'énoncé concernant la qualité des locataires est celui qui a obtenu la plus forte cote d'approbation. À l'inverse, l'énoncé sur le manque de liquidité potentiel des investissements dans le secteur du logement locatif est celui qui a recueilli la plus faible cote.
- Les investisseurs âgés sont plus susceptibles que les jeunes de percevoir les questions de liquidité et de sécurité de la propriété comme des difficultés. Plus le nombre de logements possédés augmente, et plus on trouve que le recouvrement des loyers et la sécurité de la propriété posent des difficultés.

CONCLUSIONS

- Les résultats de cette enquête suggèrent que le secteur des investissements individuels dans le logement locatif est stable et en bonne santé. Les investisseurs représentés dans l'enquête appartiennent à des groupes d'âge étendus. Bien que le quart d'entre eux aient presque atteint l'âge traditionnel pour la retraite (25,7 % sont âgés de 55 ans ou plus), près du tiers (29,2 %) ont 40 ans ou moins.
- On relève une autre indication de la vigueur du secteur : plus de la moitié des répondants prévoient augmenter le nombre de logements possédés dans un avenir prévisible contre moins du tiers des répondants qui prévoient diminuer ce nombre. Comme il fallait s'y attendre, les intentions de diminuer le nombre de logements correspondent à l'approche de l'âge traditionnel de la retraite.
- En règle générale, ces investisseurs semblent pleins de ressources. Ils disposent d'un revenu familial global qui excède la médiane canadienne. De plus, la retraite est exclue des priorités de la plupart des investisseurs interrogés, quoiqu'ils soient suffisamment pragmatiques pour admettre que des problèmes de santé (70,4 %) ou une offre d'achat intéressante (57 %) pourraient les inciter à cesser leurs activités.
- Les investisseurs individuels représentés dans cette enquête possèdent, collectivement, 8 224 logements autonomes. La plupart des répondants possèdent un petit nombre de logements, le tiers possèdent trois logements ou moins, et la moitié ont moins de cinq logements.
- Le modèle de gestion des logements locatifs le plus courant est, de loin, celui de l'autogestion par le propriétaire individuel. Très peu de répondants envisagent de confier leurs logements locatifs à un tiers gestionnaire immobilier. En réalité, la plupart des répondants prévoient maintenir le statu quo par rapport à un certain nombre des activités potentielles évaluées dans la présente enquête.
- Les investisseurs individuels du secteur résidentiel locatif qui ont participé à cette enquête sont plus catégoriques par rapport aux avantages qu'aux difficultés liés à cette activité : la distribution asymétrique des cotes d'approbation est plus positive dans le cas des avantages que des difficultés. Au niveau des avantages, le caractère sûr et à long terme de l'investissement résidentiel locatif ressort, suivi de l'aide au paiement du prêt hypothécaire. La question de la qualité des locataires est celle qui recueille le plus large consensus auprès des répondants pour ce qui est des difficultés rencontrées dans le secteur des investissements résidentiels locatifs. Les investisseurs âgés sont plus susceptibles que les jeunes de percevoir le manque de liquidité de leur investissement dans le logement locatif comme une difficulté.
- En termes relatifs, les petits propriétaires-bailleurs subissent des taux d'inoccupation beaucoup plus élevés que les grands investisseurs résidentiels locatifs. Les investisseurs résidentiels locatifs qui possèdent un ou deux logements enregistrent un taux d'inoccupation de 17,4 % (soit de 23,1 % et de 13,7 % respectivement) comparativement au taux de 4,4 % signalé par les investisseurs possédant 3 logements ou plus.

Directeur de projet : Kamal Gupta

Consultants pour le projet de recherche :
Arcturus Solutions

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

©2005, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 08-11-05

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

64939